

附件十九、臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上

權案投資契約書

目錄

第 1 條 契約文件及其效力 .....	契約-1
第 2 條 設定地上權之標的 .....	契約-3
第 3 條 本契約期間及地上權存續期間 .....	契約-4
第 4 條 雙方工作範圍 .....	契約-4
第 5 條 雙方聲明事項 .....	契約-4
第 6 條 地上權設定登記 .....	契約-7
第 7 條 興建.....	契約-7
第 8 條 建物第一次登記 .....	契約-10
第 9 條 地上權與建物移轉、設定負擔與使用之限制 .....	契約-10
第 10 條 不可抗力與除外情事 .....	契約-14
第 11 條 違約之罰則 .....	契約-16
第 12 條 契約之終止 .....	契約-18
第 13 條 契約終止後資產之移轉 .....	契約-21
第 14 條 棄權條款 .....	契約-24
第 15 條 爭議處理方式與準據法 .....	契約-25
第 16 條 其他特約條款 .....	契約-25

第 17 條 送達及不能送達之處置 .....	契約-26
第 18 條 契約份數 .....	契約-27
第 19 條 公證.....	契約-27
附件一 變更記事表.....	契約-29
附件二 協調委員會組織及協調辦法 .....	契約-30



# 臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案投資契約書

臺中市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）

立契約書人

（以下簡稱乙方）

雙方同意由乙方取得臺中市豐原區一心段 1130 地號土地地上權，雙方為釐清權利義務，爰議定「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案投資契約書」（下稱本契約），條款如後，由雙方確實履行。

## 第 1 條 契約文件及其效力

### 1.1 本契約包含下列文件：

1.1.1 本契約及其變更或修改。

1.1.2 本契約之附件。

1.1.3 涉及本契約之權利義務並經雙方書面同意之文件。

1.1.4 與本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。

1.1.5 臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案投標須知及其附件。

1.1.6 投資計畫書。

1.1.7 其他依本契約約定應納入契約文件者。

### 1.2 契約文件之效力

1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、

解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第 1.1 條各款之先後順序定之。

1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依本契約第 15 條之約定處理。

1.2.3 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依現行有效之法令規定為準。

### 1.3 名詞定義

1.3.1 本案：指甲方依據臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法辦理之「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案」。

1.3.2 本契約：指「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案投資契約書」。

1.3.3 本案基地：指甲方為辦理本案而提供乙方興建建物之土地（詳本契約第 2.1 條），總面積共計 **19,602.24** 平方公尺（約 **5,929.6776** 坪）。

1.3.4 開發規劃及興建計畫書：指乙方就本案之開發規劃及興建計畫，送經甲方審核同意後之計畫書。

1.3.5 興建執行計畫書：指乙方依臺中市政府都市設計審議委員會審查意見，將「開發規劃及興建計畫書」予以修正，送經甲方備查後之執行計畫書。

1.3.6 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

1.3.7 融資機構：指對於興建本案基地建物或繳納權利金，提供乙方財務融資之金融機構。

1.3.8 協調委員會：指依本契約之約定，經雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。

1.3.9 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.3.10 權利金：本契約所稱之權利金為臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案契約書(以下簡稱設定地上權案契約書)第 3 條約定之權利金。

1.3.11 地租：本契約所稱之地租為設定地上權案契約書第 4 條約定之地租。

1.3.12 土石方：本契約所稱之土石方為設定地上權案契約書第 9.2 條約定之土石方。

#### 1.4 契約解釋

1.4.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。

1.4.2 本契約所載之日期，除另有註明或約定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

1.4.3 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

1.4.4 本契約及相關文件疑義之解釋，雙方約定由甲方解釋之。

### 第 2 條 設定地上權之標的

2.1 臺中市政府同意提供所有坐落如下表所示面積合計 **19,602.24** 平方公尺之土地，供得標人設定地上權。

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)
臺中市	豐原區	一心段	-	1130 地號	19,602.24

2.2 本案設定地上權之實際土地標示及面積，以訂立本契約當時土地登記簿登記資料為準；土地使用限制應依本契約、都市計畫及細部計畫暨相關法令規定。

### 第 3 條 本契約期間及地上權存續期間

#### 3.1 本契約期間

本契約期間自本契約簽訂之日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。

#### 3.2 地上權存續期間

3.2.1 地上權之存續期間，自契約簽訂之日民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，共計 70 年。

3.2.2 前項地上權存續期間，乙方不得以任何理由要求延長。

### 第 4 條 雙方工作範圍

#### 4.1 甲方工作範圍：

甲方應依據本契約約定，將本案基地依現況點交乙方。

#### 4.2 乙方工作範圍：

除本契約第 4.1 條約定外，其餘依據本契約與本案之興建、營運及維護（維修）有關者，均為乙方工作範圍。

### 第 5 條 雙方聲明事項

#### 5.1 甲方之聲明：

甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

## 5.2 乙方之聲明

- 5.2.1 乙方業經董事會合法決議，並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。
- 5.2.2 乙方所為之陳述及提供書面之資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實之情事。乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 5.2.3 本契約之簽訂或履行，並未構成乙方違反法令之情事，亦未構成乙方違反其與第三人間既存契約之情事。乙方承諾不因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 5.2.4 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本契約執行之不利情事。
- 5.2.5 乙方對於應具備資格文件之申請與取得，已充分了解其程序作業並自負風險與責任，如有無法依限取得相關資格文件者，不得以任何理由向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 5.2.6 乙方已充分了解本案基地實況，及所有可能影響本案執行之現有及預期情況，並同意不得以本案之性質及本案基地之一切情形（含地上、地下）與毗鄰之環境及其他可能影響履行本契約、實施本案及與有關成本費用等一切任何已知或未知，或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 5.2.7 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，且本契約期限屆滿或終止時，甲方或甲方所指定之第三人得繼續使用本案營運所必須之智慧



財產權，以達成本案後續營運之需求。

5.2.8 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

5.2.9 乙方承諾於與任何第三人簽訂之契約中約定如下條款：

5.2.9.1 如本契約終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，倘本契約終止而甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人應予同意且不得拒絕。

5.2.9.2 就工程承攬合約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程不行使擔保物權。

5.2.10 乙方承諾於本案基地完成點交後，如有必要事項，甲方及其受僱人、受任人或受託人得進入本案基地內執行相關作業。除急迫情事外，甲方應事前通知乙方。

5.2.11 稅捐、費用負擔

5.2.11.1 本契約簽訂後，除本案基地地價稅由臺中市政府地政局負擔外，其餘應繳納之各項稅捐均由乙方負擔。

5.2.11.2 除本契約另有約定外，有關本契約所衍生之一切費用，包括但不限於本案設計、興建、營運等成本費用、地上權設定、變更或塗銷登記費用及地政士執行業務之費用、公證相關費用等，均由乙方負擔，並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。

5.2.11.3 前二項之稅捐及費用，除由甲方負擔者外，如開徵名



義人均為甲方時，乙方應於甲方書面通知繳納期限內繳清，乙方逾期繳納所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利息與費用，乙方亦應負責一併繳清。

5.2.12 若乙方非新設立公司，應於本契約簽訂後之翌日起 60 日內，依法完成獨立稅籍作業。倘依法令規定，乙方無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。

## 第 6 條 地上權設定登記

6.1 乙方應於本契約簽訂之日起 1 個月內，會同臺中市政府地政局向主管地政機關申請辦理本案基地之地上權設定登記。但有特殊情形，經臺中市政府地政局核可後，得適度延長之。

6.2 地上權設定之土地標示及面積，如因更正、分割、重測或判決等原因致標示有變更時，乙方應會同臺中市政府地政局辦理變更登記，並將變更登記之結果記載於本契約附件一變更記事表。

6.3 辦理地上權設定登記、鑑界及其他一切相關費用，均由乙方負擔。

## 第 7 條 興建

7.1 本案基地除得依據本基地所在之都市計畫規定引進相關容許產業外，亦得引進本案投標須知附件二所列之所有策略性產業。乙方應於本契約簽約日次日起 45 日內，提出「開發規劃及興建計畫書」草案，送請甲方審核同意。如因可歸責乙方之事由，致未能於甲方限定期間內取得甲方審核同意者，甲方得依本契約第 12.1.2.14 條規定辦理。

7.2 乙方應依臺中市政府都市設計審議委員會審查意見，修正「開發規劃及興建計畫書」，並送請甲方備查後為「興建執行計畫書」，作為興建本案之依據，但乙方不因此而豁免任何契約或法令規定之應遵守事項。該執行計畫書之內容嗣後如因本案基地發生管制規定變更、或因各相關目的事業主管機關之審

查、或因發生不可抗力與除外情事等因素發生時亦應修正，並應報請甲方核定。

- 7.3 乙方負責本案之設計及興建，應符合投標須知、「開發規劃及興建計畫書」及「興建執行計畫書」所示之功能與設計規範要求，及依各項法令規定興建各項設施。
- 7.4 各相關目的事業主管機關如要求乙方調整規劃設計與施工時，乙方應無條件配合辦理調整且不得向甲方為任何請求，或主張減輕或免除關於本契約之義務。
- 7.5 乙方於本案基地之所有建物應依都市計畫及細部計畫、臺中市土地使用分區管制要點暨其相關法令規定辦理。
- 7.6 本案基地位屬之細部計畫區，全區須經都市設計審議，乙方應於本案基地點交完成日次日起 5 年內依法取得全部建物之使用執照，倘因都市設計審議須延長期限者，經甲方事前書面同意後，得延長一次，該延長期限最長為 3 年。
- 7.7 乙方於取得建築使用執照前，每半年應定期提送執行管理報告予甲方備查。
- 7.8 本案基地之地上建物應取得銅級以上之綠建築標章以及合格級以上之智慧建築標章。
- 7.9 本案建物不得作為住宅使用，且不得以本案基地申請容積移轉。
- 7.10 乙方於興建工程完工前應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄文件與圖說，甲方亦有權要求乙方提供之。乙方於建築使用執照核發日後 90 日內，應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔交付甲方備查，前述資料應包括但不限於：
  - 1.竣工圖及電腦圖檔、結構計算書之電子檔案；
  - 2.系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；

3.維修計畫；

4.其他依投標須知、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料及文件。

7.11 本案基地範圍內現存種植之樹木（各樹木種植位置詳投標須知附件十八），乙方應以原地保留維護為原則；若因整體規劃而有移植之需要者，應依相關法令規定提出樹木移植計畫予甲方審查同意後方得為之。

7.12 本案基地臨中正路一側應至少設置 2 處出入口，並經都市設計審議委員會審議通過。

7.13 公益空間

7.13.1 為增進本案基地周邊居民社會福祉，乙方興建之地上建物於契約期間應無償提供甲方 700 平方公尺公益空間作為公設民營托嬰中心或社區公共托育家園所用，且前開建築物使用組別應符合「建築物使用類組及變更使用辦法」附表一所列之 F-3 組別。

7.13.2 前項公益空間使用之本基地樓層以地面樓層 1 樓至 3 樓為限(依兒童及少年福利機構設置標準第 7 條辦理)，且應符合建築物無障礙設施設計規範。

7.13.3 第一項公益空間應配合下列事項，如有欠缺或不符規定者，依本契約第 12.1.2.19 條規定辦理：

7.13.3.1 公益空間應具有獨立出入口、符合建築物無障礙設施設計規範、並設置獨立水表、獨立電表、獨立消防受信總機及無障礙電梯。

7.13.3.2 公益空間之水費、電費，基於使用者付費原則，由甲方負擔，餘房屋稅、無障礙電梯保養維護及清潔費、管理費(應包括但不限於硬體空間修繕費、火險及其他保險費、工安及消防安檢等經常性費用)等費用由乙方負擔。

如可歸責人為損壞之責，則由甲方負擔。

7.13.3.3 前項乙方負擔之費用如始終不願或未能依限完成繳納，甲方得自履約保證金中逕自扣除相關費用及應處之罰款，不足部分由乙方另行繳納補足。

7.13.3.4 乙方規劃公益空間之室內管線設計及預留位置，應經甲方同意。

7.13.3.5 乙方應負責無障礙電梯重置費用。

7.13.4 乙方最遲應於取得本案基地之地上建物使用執照次日起一個月內點交本公益空間予甲方，乙方不得拒絕或遲延。但有特殊情形，經甲方核可後，得延長指定點交日，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延，視為乙方違約。

## **第 8 條 建物第一次登記**

乙方於地上權設定登記後，於地上興建建築改良物（以下簡稱「地上建物」）時，應依法申請建築執照，於領取建物使用執照之次日起 6 個月內辦竣第一次登記及會同臺中市政府地政局辦理預告登記，並將各項工程竣工圖全份送甲方備查。

## **第 9 條 地上權與建物移轉、設定負擔與使用之限制**

### **9.1 轉讓**

9.1.1 除本契約另有約定外，地上權存續期間，乙方不得將地上權及其地上建物之一部或全部轉讓第三人。但經第三人承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及其地上建物之全部，且經臺中市政府地政局同意並繳清全額地上權權利金者，乙方得將地上權及其地上建物所有權全部移轉予第三人。

9.1.2 前項轉讓，應於辦妥地上權設定登記並依第 8 條約定先

辦妥地上建物第一次登記及預告登記後辦理。

9.1.3 乙方死亡（或合併時），其繼受人或合併後存續之公司或法人應於繼受原因事實發生之日起 6 個月（合併者為 1 個月）內向臺中市政府地政局申請換約，並向地政機關辦理地上權及地上建物移轉登記。

## 9.2 設定抵押權

9.2.1 地上權存續期間，乙方於興建、營運本案基地建物有融資必要者，於地上權權利金全額繳清並經臺中市政府地政局同意後，乙方得將地上權及其地上建物依下列規定辦理抵押權設定：

1. 抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。
2. 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定，不得單獨或分離設定抵押權。但地上無已登記之建物時，不在此限。
3. 僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記之日起 3 個月內就建物增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。
4. 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。
5. 抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權並辦理塗銷登記。
6. 乙方設定抵押權融資取得之資金僅限用於興建、營運本案基地建物。

9.2.2 乙方依約定報請臺中市政府地政局同意地上權及其地上



建物辦理抵押權設定時，應一併檢附融資計畫書，內容包括但不限於設定抵押權之標的、目的、內容、金額、抵押權人及償債計畫等。

9.2.3 乙方應於融資契約書內載明「本融資契約之增修應事先取得臺中市政府同意」。其後融資契約如有修正之必要者，乙方應事先檢附融資契約增修內容等相關文件向甲方及臺中市政府地政局提出申請，並取得臺中市政府地政局同意後始得修正。

9.2.4 臺中市政府地政局如同意乙方辦理抵押權設定，乙方應於抵押權契約書簽約日次日起 30 日內，將抵押權契約書副本提送甲方備查，其後有修正時亦同。

### 9.3 信託

9.3.1 地上權存續期間，乙方於興建、營運本案基地建物有融資必要者，經檢附信託計畫及信託契約（草案）向甲方提出申請，於地上權權利金全額繳清並取得臺中市政府地政局同意後，乙方得將地上權及建物辦理信託。

9.3.2 信託計畫內容應符合下列約定：

1. 信託之受託人為兼營信託業務之銀行。但於建物興建階段得為建築經理公司、得從事信託業務之金融機構。

2. 以乙方為信託之委託人及受益人。

3. 受託人承諾於信託期間繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物之全部。

4. 地上權應連同建物辦理信託。但無建物或建物未經登記，經乙方承諾依下列之一辦理者，得僅就地上權辦理信託：

(1) 由乙方擔任建物之起造人者，應於建物完成並辦竣

建物所有權第一次登記之日起 3 個月內辦理信託登記及預告登記。

(2) 由兼營信託業務之銀行擔任建物之起造人者，應於領取建物使用執照之日起 6 個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣建物所有權第一次登記及預告登記。

(3) 由建築經理公司擔任建物之起造人及建造執照信託之受託人者，應於領取建物使用執照之次日起 6 個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣第一次登記及預告登記，並於第一次登記之次日起 3 個月內辦理受託人變更登記，將建物信託之受託人變更為乙方之地上權受託人，地上權信託契約與建物信託契約應予合併。

5. 本契約及設定地上權案契約書應列為信託契約之一部分。

9.3.3 乙方應於信託契約書內載明「本信託契約之增修應事先取得臺中市政府同意」。其後信託契約如有修正之必要者，乙方應事先檢附信託契約增修內容等相關文件向甲方及臺中市政府地政局提出申請，並取得臺中市政府地政局同意後始得修正。

9.3.4 臺中市政府地政局如同意乙方辦理信託，乙方應於信託契約書簽約日次日起 30 日內，將信託契約書副本提送甲方備查，其後有修正時亦同。

#### 9.4 出租或出借

9.4.1 乙方不得將地上權出租、出借予第三人。

9.4.2 乙方得將本案基地或建物出租或出借予第三人使用，但不得供第三人為建築使用。第三人使用期間不得超過地



上權存續期間。

- 9.5 乙方將地上權及其他地上建物供為他項權利之標的，非於地上權權利金全額繳清後不得為之且應先以書面徵得臺中市政府地政局同意。
- 9.6 乙方不得以地上權標的申請容積移轉。
- 9.7 乙方應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。
- 9.8 乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上建物，並投入適當之資本支出，以使地上建物保持良好運作之狀態以及符合其使用之目的。
- 9.9 如有約定使用方法時，甲方得自行或委託專業機構，定期或不定期檢查乙方是否切實遵循本契約約定之使用方法。檢查時應通知乙方於期限內提出帳簿、表冊或其他相關文件供甲方或甲方委託之機構查核；且乙方應即呈交閱覽並為必要之說明，不得拒絕。
- 9.10 乙方應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

## 第 10 條 不可抗力與除外情事

### 10.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方或乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約興建或營運事項之一部或全部履行者，包括但不限於：

10.1.1 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。

10.1.2 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。

10.1.3 墜機、沈船、交通中斷或道路、港口冰封。

10.1.4 罷工、勞資糾紛或民眾非理性之群眾抗爭。

10.1.5 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。

10.1.6 履約標的遭破壞、竊盜、搶奪、強盜或海盜。

10.1.7 履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。

10.1.8 水、能源或原料中斷或管制供應。

10.1.9 核子反應、核子輻射或放射性污染。

10.1.10 非因廠商不法行為所致之政府或機關依法令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。

10.1.11 其他經甲方或本案協調委員會認定確屬不可抗力者。

## 10.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，因下列事由之發生，致乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

10.2.1 法令變更。

10.2.2 政府法令之新增或變更。

10.2.3 我國或外國政府之行為。

10.2.4 其他性質上非屬不可抗力而經甲方或本案協調委員會認定係屬除外情事者。

## 10.3 通知及認定程序

10.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件

發生且客觀上能通知之時起 15 日內先行通知他方，並於通知後 30 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。

10.3.2 任何一方於收到他方依前項之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就該事件之認定於書面通知後 90 日內無法達成協議者，應依本契約第 15 條爭議處理之約定辦理。

10.3.3 如一方未依本契約第 10.3.1 條約定期間通知他方者，視為放棄主張本契約第 10 條約定之權利。

#### 10.4 認定後之效果

##### 10.4.1 免除遲延責任

任何一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務時，不負遲延責任。

##### 10.4.2 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生對本契約之一部或全部履行所造成之妨害或影響過鉅，致無法於本契約第 10.3.2 條事件認定書面通知後 90 日內達成協議並回復本契約之履行時，雙方得合意終止本契約。

##### 10.4.3 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事之發生，僅影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

1. 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

### 第 11 條 違約之罰則

本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，依本條約定處置，乙方不得異議。

11.1 乙方逾期繳付地租時，應依下列基準加收懲罰性違約金：

11.1.1 逾期繳納未滿 1 個月者，依欠額加收 1%。但逾期 2 日以內繳納者，免予加收違約金。

11.1.2 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，依欠額加收 2%。

11.1.3 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，依欠額加收 4%。

11.1.4 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，但最高以欠額之 30% 為限。

11.2 乙方逾期繳付權利金時，每逾期 1 日甲方得按應繳而未繳金額 0.1% 計算滯納金，並於欠額繳付時一併繳納，滯納金計算最高以 60 日為上限，作為懲罰性違約金。

11.3 乙方有下列情形之一時，每逾 1 個月即加收相當於 1 個月地租金額之違約金，至多加收 10 個月。但逾期係因不可歸責於乙方之事由者，不在此限：

11.3.1 違反本契約第 6 條、第 8 條、第 9.1.3 條、第 9.2.1.3 條、第 9.3.2.4 條約定。

11.4 乙方違反本契約第 13 條約定，拆除、毀損或怠於看管維護原有地上物，致甲方或臺中市政府地政局權利受損害時，應負損害賠償責任。

11.5 乙方違反本契約第 13 條約定遲延會同申辦登記或遲延騰空點交時，應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成日止按土地當期申報地價年息 10% 計算使用補償金，並依「設定地上權案契約書第 4 條所約定之年地租除以 365 日，再乘以自地上權消滅之次日起至地上物處理完成日止之天數（不滿一日者，以一

日計算)」所得出數額之 2 倍計算違約金，給付予臺中市政府地政局。臺中市政府地政局如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

## 第 12 條 契約之終止

### 12.1 契約終止情形

12.1.1 於本契約期限內，雙方得合意終止本契約。

12.1.2 因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得終止本契約：

1. 乙方積欠權利金逾 60 日以上者。
2. 乙方違反本契約第 6 條及第 8 條之約定經甲方定期催告屆期仍不履行者。
3. 違反本契約第 9.1.1 條、第 9.3.1 條、第 9.4 條及第 9.5 條約定。
4. 乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上物，經主管機關裁罰 2 次以上，且經甲方定期催告逾期仍不改善。
5. 違反契約第 9.1.3 條、第 9.2.1.2 條、第 9.2.1.3 條、第 9.3.2.4 條、第 9.6 條、第 9.7 條、第 9.8 條、第 9.9 條、第 9.10 條及設定地上權案契約書第 9.7 條土石方收入繳納約定，經甲方定期催告逾期仍不履行或不予以改善。
6. 乙方積欠地租達二年之總額，經甲方定 30 日以上期限催告屆期仍不履行者。
7. 乙方顯無資力清償其債務，並依破產法為和解、破產之聲請、受破產之宣告、或受目的事業主管機關命令解

散或經法院裁定確定解散者。

8. 乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會決議解散或合併者。但經甲方事前書面同意之合併或重整者，不在此限。

9. 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。

10. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經一審判決有罪者。

11. 乙方未依甲方核定之「興建執行計畫書」內容興建工程，經甲方訂相當期限催告改善，乙方仍無法完成改善者。

12. 乙方拋棄地上權者。

13. 依法令或本契約約定，乙方應經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為，卻未得甲方許可、核准或同意，並經甲方認定情節重大者。

14. 乙方未依期限提出「開發規劃及興建計畫書」、「興建執行計畫書」或未於期限內取得使用執照。

15. 乙方或其協力廠商為成為本案得標人而對於甲方人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經有罪判決確定者。

16. 其他因可歸責於乙方之事由，包括但不限於乙方違反其他法令之強制或禁止之規定、或本契約約定，經甲方認定情節重大者。

17. 乙方未依都市計畫及其他法令規定使用土地。

18. 乙方將土地或地上權，出租或出借供他人建築使用。



19. 乙方未依本契約第 7.13 條所列各款規定辦理，且經  
甲方訂相當期限催告改善，乙方仍無法完成改善者。

20. 依其他法令規定或契約約定得終止之事由並可歸責  
於承租人或地上權人。

12.1.3 如可歸責甲方之事由致甲方未能依本契約第 4.1 條約定  
點交本案基地予乙方，乙方得終止本契約。

12.1.4 因不可抗力事件或除外情事發生，依本契約第 10.4.2 條  
約定終止本契約。

## 12.2 契約終止之效力

### 12.2.1 一般效力

1. 除本契約另有約定外，雙方之權利及義務一律終止。  
但終止前已發生之權利及義務不受影響。

2. 本契約終止日次日起 30 日內，雙方應會同辦理地上權  
塗銷登記，如有設定於本契約地上權及建物之他項權  
利，乙方並應負責一併塗銷。如他項權利人因而向甲  
方求償時，乙方亦應負責賠償甲方因此所受之損害或  
不利益。

### 12.2.2 特別效力

#### 1. 因可歸責於乙方之事由而終止契約

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損  
害賠償或其他費用後，乙方剩餘之履約保證金、乙方已  
繳之地租及權利金，均充作懲罰性違約金給付予甲方，  
且乙方不得要求任何補償或以違約金過高為由請求酌  
減。

#### 2. 因不可抗力或除外情事而終止契約

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損



害賠償或其他費用後，應無息返還乙方剩餘履約保證金，並按比例無息退還乙方該年度已預繳之地租。乙方已繳付之權利金不予退還，但得依本契約第 13.3.3 條規定請求補償地上權權利及地上物之賸餘價值。

### 3. 因可歸責於甲方之事由而終止契約

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應無息返還乙方剩餘履約保證金，並按比例無息退還乙方該年度已預繳之地租。乙方已繳付之權利金不予退還，但得依本契約第 13.3.2 條規定請求補償地上權權利及地上物之賸餘價值。

## 12.3 契約終止之處理

### 12.3.1 契約終止之通知：

任一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

### 12.3.2 契約終止後之有效條款：

本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

1. 本契約有關第 15 條爭議處理之約定。
2. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第 13 條 契約終止後資產之移轉

### 13.1 資產之移轉或拆除

13.1.1 地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，乙方應無償移轉本基地上之建物及繼續使用該建物所必須之相關設施及設備(含使用該建築物之智慧財產權在內，但移轉後之授權費用及其他為維持相關財產使用權所需之成本及費用由甲方自行負擔)之所有權予甲方或其指定之人所有。但本契約另有補償之約定者，從其約定。

但甲方如認為地上物無使用價值者，甲方有權要求乙方自地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起 3 個月內，將本案基地興建中工程或興建完成之建物（包含地上物及地下結構物）之一部或全部拆除完畢，並完成土方回填，乙方不得拒絕，且拆除及回填等所需費用概由乙方負擔。除經甲方書面同意得展延外，乙方逾期未拆除完畢並回填土方完畢者，甲方得委託第三人或指定人員代為履行，代履行費用亦概由乙方負擔。

13.1.2 本契約提前終止時，乙方尚未取得建物使用執照者，乙方應將地上物及地下結構物拆除清理完畢，並騰空返還土地予甲方或其指定之人。

13.1.3 乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起 30 日內，備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷及建物所有權移轉登記。

13.1.4 乙方應維護本契約終止後至移轉予甲方或甲方指定之第三人前，本案基地及建物資產之正常營運，乙方不得拆除或毀損原有建物及其附屬設施及設備（包括但不限於鋪設於建物之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）。乙方並應盡善良管理人注意義務，妥為看管維護並維持原有建物及上開設備於合理正常使用之狀態，如因怠於看管維護而致生損害時，應負損害賠償責任。

## 13.2 移轉標的

13.2.1 乙方應無償移轉本案基地及上開用地範圍內乙方依本契約第 13.1.4 條約定之資產設施、設備及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產予甲方。

13.2.2 除本契約第 13.2.1 條約定之資產、設施及設備乙方應無

償移轉於甲方者外，其餘歸屬乙方所有或管理之動產，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起 30 日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並得向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中逕自扣除相關費用及損害賠償。

13.2.3 移轉標的應包括但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。

13.2.4 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為本案建物之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方（或甲方指定之第三人）使用外，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，一併移轉或授權予甲方（或甲方指定之第三人）使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等，授權予甲方（或甲方指定之第三人）使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方或甲方指定之第三人承擔。

13.2.5 乙方應於地上權存續期間屆滿前 18 個月或於契約提前終止後 2 個月內，完成提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，乙方應就移轉予甲方之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事項與甲方進行協商逾期即視為乙方違反本契約約定並依第 11 條約定處理。

### 13.3 移轉條件及補償

13.3.1 乙方須移轉予甲方之資產，採取無償方式移轉為市有。  
（管理機關：臺中市政府地政局）。乙方不得請求其他任何補償，但有依本契約第 13.3.2 條及第 13.3.3 條情形者，不在此限。

13.3.2 本契約終止之原因如係依本契約第 12.1.3 條規定可歸責於甲方之事由者，依下列標準補償乙方地上權權利及地上物賸餘價值：

- 1.地上權權利賸餘價值：依乙方已繳納之權利金乘以地上權賸餘月數占地上權存續期間之比例。未滿 1 年部分，按月數比例計算。未滿 1 月部分之日數，不予計入。
- 2.地上物賸餘價值：以雙方同意之鑑價機構就該地上物所為之鑑價。鑑價費用由甲方負擔。

13.3.3 本契約終止之原因如係依本契約第 12.1.4 條約定不可抗力或除外情事之事由，依下列標準補償乙方地上權權利及地上物賸餘價值：

- 1.地上權權利賸餘價值：依乙方已繳納之權利金乘以地上權賸餘月數占地上權存續期間之比例。未滿 1 年部分，按月數比例計算。未滿 1 月部分之日數，不予計入。
- 2.地上物賸餘價值：以雙方同意之鑑價機構就該地上物所為之鑑價。鑑價費用由雙方平均負擔。

## 第 14 條 棄權條款

14.1 乙方同意拋棄對本案基地暨其建築物之法定優先購買權，該權利包括但不限於「土地法第 104 條第 1 項」之優先購買權。

14.2 乙方同意拋棄「民法第 840 條第 1 項」之建築物時價補償請求權。

14.3 乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約。

## 第 15 條 爭議處理方式與準據法

- 15.1 雙方就關於本契約所載事項或契約履行之任何爭議，應先以協商方式解決之。如無法協商解決時，雙方應於協商不成立次日起 30 日內，依「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案投資協調委員會組織及協調辦法」（附件二）籌組協調委員會，將爭議提送協調委員會決議。但一方請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 15.2 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議次日起 30 日內以書面提出異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 15.3 如爭議事項經提交協調委員會次日起逾 90 日仍無法召開協調會，或經過協調委員會召開第一次協調會次日起逾 90 日仍無法解決爭議事項，或有本契約第 15.1 條但書無須組成協調委員會者，雙方得以訴訟方式解決爭議，或經雙方另以書面同意提付仲裁。
- 15.4 如經雙方另以書面同意提付仲裁，雙方同意以中華民國臺中市作為仲裁地；並以中華民國「仲裁法」及仲裁機構相關規範為仲裁程序之準據法。
- 15.5 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴，獲勝訴判決確定者，不在此限。
- 15.6 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國相關法令辦理。
- 15.7 因本契約之爭議而涉訟時，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。
- 15.8 本契約之解釋及履行，雙方同意以中華民國法律為準據法。

## 第 16 條 其他特約條款



- 16.1 本契約之變更或修改，應經雙方書面同意始生效力。
- 16.2 本契約所載事項如有變更時，雙方應會同記載於本契約變更記事表（附件一）。
- 16.3 地上權設定登記後，雙方之名稱、地址、電話、代表人姓名有變更時，雙方應於變更改次日起 7 日內以書面通知他方，並記載於本契約變更記事表（附件一），必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。
- 16.4 本契約任何條款如依中華民國法律為無效時，僅該條款之約定失其效力。但除去該部分，契約仍可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效部分，雙方於必要時得依契約原定目的變更之。
- 16.5 本契約如有未盡事宜，應依「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」及中華民國相關法令規定辦理。
- 16.6 甲方應公務需要或需配合其他機關進行本案查核、督導等作業或索取相關資料時，乙方應配合提供資料及說明。

## 第 17 條 送達及不能送達之處置

- 17.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除經事前通知變更地址者外，雙方接受通知與送達之單位與地址應以下列所示者為準：

甲方：臺中市政府經濟發展局

甲方地址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓

乙方：

乙方地址：

- 17.2 當事人之任一方變更送達之單位與地址時，應於變更前依本契

約第 17.1 條約定以書面通知對方；否則他方如按原單位與地址並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，仍視為業已依約且合法送達對方。

17.3 前項按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

## 第 18 條 契約份數

本契約 1 式 30 份，計正本 3 份、副本 27 份。正本由甲、乙及公證人執 1 份、副本由甲方執 20 份，乙方執 7 份。

## 第 19 條 公證

本契約應經公證，且雙方同意於公證書載明，乙方未依本契約約定給付租金及違約金時，應逕受強制執行。公證費用由乙方負擔，如有契約變更之情事，需重新辦理公證時亦同。

The logo of Taichung City Government, featuring a stylized bird or flame shape in yellow, orange, and blue, positioned above the text.

臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT



立契約書人

甲 方：臺中市政府經濟發展局

代 表 人：

地 址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓

電 話：04-2228-9111

統 一 編 號：10927280

乙 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

統 一 編 號：

中 華 民 國 臺 中 市 政 府 日

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

附件一變更記事表

變更記事表

變 更 記 事			
項次	日 期	內 容	記事專用章

臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

## 附件二 協調委員會組織及協調辦法

### 臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案投資協調委員會組織及協調辦法

有關甲方（臺中市政府經濟發展局）設定臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案予乙方（○○○○○），為解決契約爭議事項，經雙方合意成立投資協調委員會（以下簡稱委員會），其組織及協調辦法如下：

#### 一、委員會之任務：

- （一）設定地上權案投資契約（包括相關契約、文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- （二）除外情事或不可抗力情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- （三）雙方同意交付協調之事項。

#### 二、委員會之設置：

- （一）由雙方各推薦 2 名代表人，並經雙方協調同意選任 3 名公正人士，共 7 人組成協調委員會。
- （二）委員會成立後應選任主任委員 1 名。主任委員應由 3 名公正人士中互推 1 人擔任之。

#### 三、協調程序：

- （一）委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。主任委員因故不能主持協調會議時，其職務應由 3 名公正人士中另 2 人互推 1 人擔任之。
- （二）委員會應有委員 1/2 以上出席始能開會。
- （三）協調委員均應親自出席，不得代理。
- （四）委員會開會時，雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- （五）委員會認為有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出

席協調會議。其出席費及交通費應由雙方平均分擔。

- (六) 委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需之經費由雙方平均分擔。
- (七) 委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄。
- (八) 委員會得提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。
- (九) 委員會之決議應經出席委員人數 1/2 以上之同意為之。
- (十) 委員會應於第 1 次協調會議次日起 60 日內作成決議。
- (十一) 委員會之決議應以書面送達雙方。

四、委員會之行政及幕僚工作由甲方辦理之。

五、委員會之協調委員均為無給職，但得支給出席費及交通費，費用由雙方平均分擔。

六、委員會於作成決議次日起 30 日內解散。

七、本辦法之變更及修改，應經雙方書面同意。

八、本辦法自設定地上權案契約書簽訂之日起生效。

# 臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT